

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 305-ЭС24-13782

г. Москва

14 ноября 2024 г.

Дело № А40-109777/2023

резолютивная часть определения объявлена 31 октября 2024 г.  
полный текст определения изготовлен 14 ноября 2024 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Разумова И.В.,  
судей Букиной И.А. и Кирейковой Г.Г., –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Сероштанова Александра Геннадьевича на решение Арбитражного суда города Москвы от 27 ноября 2023 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 13 февраля 2024 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 5 июня 2024 г. по делу № А40-109777/2023.

В судебном заседании приняли участие представители:

общества с ограниченной ответственностью «Банк Кремлевский» –  
Саменкова О.Ю. (по доверенности от 19 июня 2024 г.);

Сероштанова А.Г. – Мокрищева Е.М. (по доверенности от 28 октября 2024 г.), Тархов А.Е. (по доверенности от 28 октября 2024 г.).

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В., объяснения представителей Сероштанова А.Г., поддержавших доводы кассационной жалобы, а также объяснения представителя общества с ограниченной ответственностью «Банк Кремлевский», просившего в удовлетворении жалобы отказать, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

### У С Т А Н О В И Л А:

индивидуальный предприниматель Сероштанов Александр Геннадьевич обратился в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Банк Кремлевский» (далее - банк) о взыскании неосновательного обогащения в

сумме 721 800 рублей и процентов за пользование чужими денежными средствами в сумме 1 928 рублей 10 копеек.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 27 ноября 2023 г. в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 13 февраля 2024 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 5 июня 2024 г. решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Сороштанов А.Г. просит указанные решение и постановления отменить, дело – направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 4 октября 2024 г. кассационная жалоба передана на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, объяснениях представителей участвующих в деле лиц, явившихся в судебное заседание, судебная коллегия считает, что жалоба подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций и усматривается из материалов дела, решением Арбитражного суда Воронежской области от 30 июля 2018 г. по делу № А14-19789/2018 общество с ограниченной ответственностью «Молодежный центр «Компас» (далее - центр) признано несостоятельным (банкротом).

В рамках дела о банкротстве центра требования банка признаны обоснованными и включены в реестр требований кредиторов как обеспеченные залогом нежилых помещений центра на основании договора об ипотеке.

Впоследствии нежилые помещения реализованы конкурсным управляющим центром на торгах, по результатам которых с Сороштановым А.Г. (покупателем) заключен договор купли-продажи недвижимого имущества от 11 марта 2019 г. Цена данной сделки составила 6 181 200 рублей. Она была полностью оплачена покупателем. Переход права собственности на имущество зарегистрирован 10 апреля 2019 г.

Часть полученных от реализации заложенного имущества денежных средств (в сумме 4 944 960 рублей) 27 марта 2019 г. перечислена конкурсным управляющим центром банку в счет погашения задолженности перед кредитной организацией.

Конкурсное производство в отношении центра завершено 21 октября 2019 г. Из Единого государственного реестра юридических лиц он исключен 10 декабря 2019 г.

После этого решением Советского районного суда г. Воронежа от 21 мая 2021 г. часть нежилых помещений, стоимостью 721 800 рублей, приобретенных Сороштановым А.Г. у центра и расположенных в подвале, признана общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома. В связи с этим

данным судебным решением право собственности Сероштанова А.Г. на нежилые помещения признано отсутствующим.

Сероштанов А.Г., обращаясь в суд с настоящим иском, сослался на то, что на стороне банка возникло неосновательное обогащение вследствие удовлетворения его требований за счет не принадлежавшего залогодателю имущества, реализованного на основании ничтожной сделки, оплаченной покупателем.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении иска, счел, что имелись правовые основания для получения денежных средств банком: они получены в рамках исполнения вступившего в законную силу определения суда о включении требований банка в реестр требований кредиторов центра и в результате реализации предмета залога в порядке, предусмотренном статьями 134, 138 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Суды апелляционной инстанции и округа поддержали выводы суда первой инстанции, отметив, что договор об ипотеке и торги недействительными не признаны, равно как и действия конкурсного управляющего центром по реализации заложенного имущества.

Между тем судами не учтено следующее.

Общие помещения многоквартирного дома согласно пункту 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) принадлежат на праве общей долевой собственности собственникам помещений в этом доме. В силу пункта 2 указанной статьи Кодекса собственник помещения не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу его доли отдельно от права собственности на помещение.

Следовательно, доля в праве собственности на общее имущество всегда следует судьбе права собственности на помещение.

Сделки, направленные на отчуждение в качестве самостоятельных объектов площадок, относящихся к общему имуществу многоквартирных домов, являются ничтожными, так как они противоречат существу законодательного регулирования и нарушают права других лиц – всех собственников помещений в доме, имеющих в силу закона право на использование объектов общей долевой собственности (пункт 2 статьи 168 ГК РФ). К числу таких ничтожных сделок относятся и договоры о залоге упомянутых площадок, на основании которых на них может быть обращено взыскание с последующей реализацией.

Доводы Сероштанова А.Г. о недействительности соглашения об ипотеке части общего имущества многоквартирного дома и договора о продаже этой части, заключенного конкурсным управляющим центром по результатам торгов, не могли быть отклонены судами по мотиву отсутствия судебного акта о признании их таковыми, поскольку данные доводы свидетельствуют о ничтожности сделок, а не об их оспоримости (пункт 1 статьи 166 ГК РФ).

В рассматриваемом случае в ходе конкурсного производства центр продал Сероштанову А.Г. как самостоятельную вещь часть общего имущества многоквартирного дома, что установлено решением суда общей юрисдикции и не опровергнуто банком в рамках настоящего спора (пункт 4 совместного постановления пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

Выручка от этой реализации была получена кредиторами центра, в том числе банком. Однако они в соответствии с пунктом 1 статьи 48 ГК РФ не вправе были рассчитывать на удовлетворение требований за счет продажи общего имущества дома по ничтожной сделке. В этой части не имелось правовых оснований для распределения между кредиторами исполнения, предоставленного покупателем по договору купли-продажи.

Таким образом, имущественная масса банка приросла безосновательно. Источником такого прироста стали денежные средства Сероштанова А.Г. Последний правомерно потребовал возврата неосновательного обогащения на основании статьи 1102 ГК РФ.

Ссылки судов на судебный акт об установлении требований банка в деле о банкротстве центра ошибочны. Признавая банк залогодержателем в отношении всех упомянутых в договоре залога объектов, арбитражный суд полагался на записи государственного реестра (пункт 6 статьи 8.1 ГК РФ), не разрешая спор о правах на недвижимость. Такой спор был рассмотрен позднее судом общей юрисдикции по иску собственников помещений многоквартирного дома. Признав в рамках второго спора заложенные помещения несамостоятельными площадками, относящимися к общему имуществу многоквартирного дома, суд общей юрисдикции подтвердил неправомочность получения кредиторами центра удовлетворения за счет их стоимости.

Допущенные судами нарушения норм права являются существенными, в связи с чем решение суда первой инстанции, постановления судов апелляционной инстанции и округа подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует установить сумму, полученную банком за счет реализации общего имущества многоквартирного дома.

Руководствуясь статьями 291.11 – 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

#### **О П Р Е Д Е Л И Л А:**

решение Арбитражного суда города Москвы от 27 ноября 2023 г., постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 13 февраля

2024 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 5 июня 2024 г. по делу № А40-109777/2023 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

И.В. Разумов

судья

И.А. Букина

судья

Г.Г. Кирейкова